



l'EPF du Bas-Rhin,

mode d'emploi

L'outil foncier au service des collectivités



*Créé en décembre 2007 à l'initiative du Conseil Général du Bas-Rhin, l'Etablissement Public Foncier (EPF) est un outil opérationnel foncier au service des politiques d'aménagement et de développement des collectivités du Bas-Rhin. La constante augmentation des coûts d'acquisition et de portage foncier, la complexité des procédures d'acquisition, la raréfaction des espaces disponibles, voire souvent la rétention foncière, ont poussé les collectivités bas-rhinoises à se doter d'un outil mutualisé et spécialisé en matière foncière.*

## EPF : principes généraux

L'EPF est un établissement public à caractère industriel et commercial (EPIC) qui soutient les collectivités locales volontaires dans leurs politiques foncières, en achetant le foncier nécessaire à leurs actions ou opérations d'aménagement. **Il a vocation à acquérir directement des biens fonciers et immobiliers, les porter, les gérer puis les rétrocéder à la collectivité lorsqu'elle est prête à lancer de manière opérationnelle son projet.**

L'EPF achète des terrains nus ou des biens bâtis pour le compte des collectivités locales membres, en vue de la réalisation de réserves foncières pour :

- des opérations de développement de l'habitat notamment aidé ;
- la réalisation d'espaces dédiés au développement économique : zones d'activités, hôtels d'entreprises,...
- des équipements collectifs ou infrastructures publiques ;
- des mesures de protection, compensatoires et de mise en valeur des espaces naturels,...

Favoriser le développement économique et la création de logements aidés

L'action foncière conduite par l'EPF a pour **objectif d'accompagner le développement durable du territoire et le renforcement de son attractivité :**

- maîtrise de la consommation de l'espace : lutte contre étalement urbain, préservation des espaces naturels et agricoles et effort de densification ;
- équité sociale et territoriale en favorisant par exemple mixité et diversification dans l'habitat ;
- recherche de la qualité paysagère, architecturale et urbaine : réhabilitation du patrimoine, intégration paysagère...

C'est un outil souple et réactif qui apporte **compétences juridiques, techniques et potentiel financier et répond :**

- aux opportunités foncières et immobilières qui peuvent survenir à tout moment dans toute commune ;
- aux demandes d'appui à la mise en œuvre de stratégies de maîtrise foncière des collectivités locales.

Il permet ainsi d'avoir une vision globale et cohérente face à ces enjeux et de conduire des actions dans la durée en mutualisant des moyens techniques et financiers.

Confier l'achat et le portage du bien à l'EPF permet donc à la collectivité de s'assurer la saisie d'une opportunité, de débudgétiser l'achat à court terme, de se libérer des contraintes administratives et de préparer au mieux le projet d'aménagement.

## Composition de l'EPF

### > Modalités d'adhésion et de retrait ?

Le principe fondateur de tout EPF est la **libre adhésion** ; toute nouvelle commune ou intercommunalité (EPCI cumulant 3 compétences obligatoires : SCOT, PLH et ZAC) peut demander son adhésion à l'EPF au moyen d'une délibération du conseil municipal ou communautaire soumise à l'avis de l'assemblée générale de l'EPF et à la ratification du conseil d'administration (avant le 15/11 de l'année en cours pour une adhésion effective au 1<sup>er</sup> janvier de l'année suivante). La Région peut également être membre. Un arrêté préfectoral modificatif entérine les adhésions nouvelles.

De la même manière, le retrait est possible dans la mesure où la collectivité n'est pas engagée sur une opération avec l'EPF.

Un  
établissement public  
qui regroupe  
collectivités et EPCI  
volontaires

### > Instances de gouvernance : comment se fait la représentativité des membres ?

L'EPF se réunit au travers d'instances représentatives des collectivités et EPCI membres, sous l'autorité de son Président :

- 1 assemblée spéciale où siègent l'ensemble des communes membres,
- 1 assemblée générale de 50 membres où siègent 21 représentants des communes, 23 représentants des communautés de communes et 6 représentants du Conseil Général du Bas-Rhin,
- 1 conseil d'administration de 16 membres où siègent 5 représentants des communes, 5 représentants des communautés de communes et 6 représentants du Conseil Général du Bas-Rhin,
- 1 bureau composé du Président (M. Joseph OSTERMANN) et de 4 Vice-Présidents (un représentant au titre des Communautés de Communes : M. Pierre KAETZEL ; un représentant au titre des petites communes : Mme Marie-Reine FISCHER ; un représentant au titre des grandes communes : Mme Nicole THOMAS ; et un représentant au titre du Conseil Général du Bas-Rhin : M. René HAAG).

### > Territorialité : quelle assise géographique pour l'EPF ?

Une assise géographique suffisante pour fonctionner : au **1<sup>er</sup> janvier 2009**, l'EPF a comme membres 113 communes, 7 communautés de communes (représentant 126 communes) et le Conseil Général du Bas-Rhin. Il peut donc agir sur un périmètre d'intervention de **239 communes** du département qui représente 312 224 habitants (recensement de la population 2006), soit **45 % des communes du Bas-Rhin**.





### > Bénéficiaires : pour qui travaille l'EPF ?

Les acquisitions sont réalisées à la demande de :

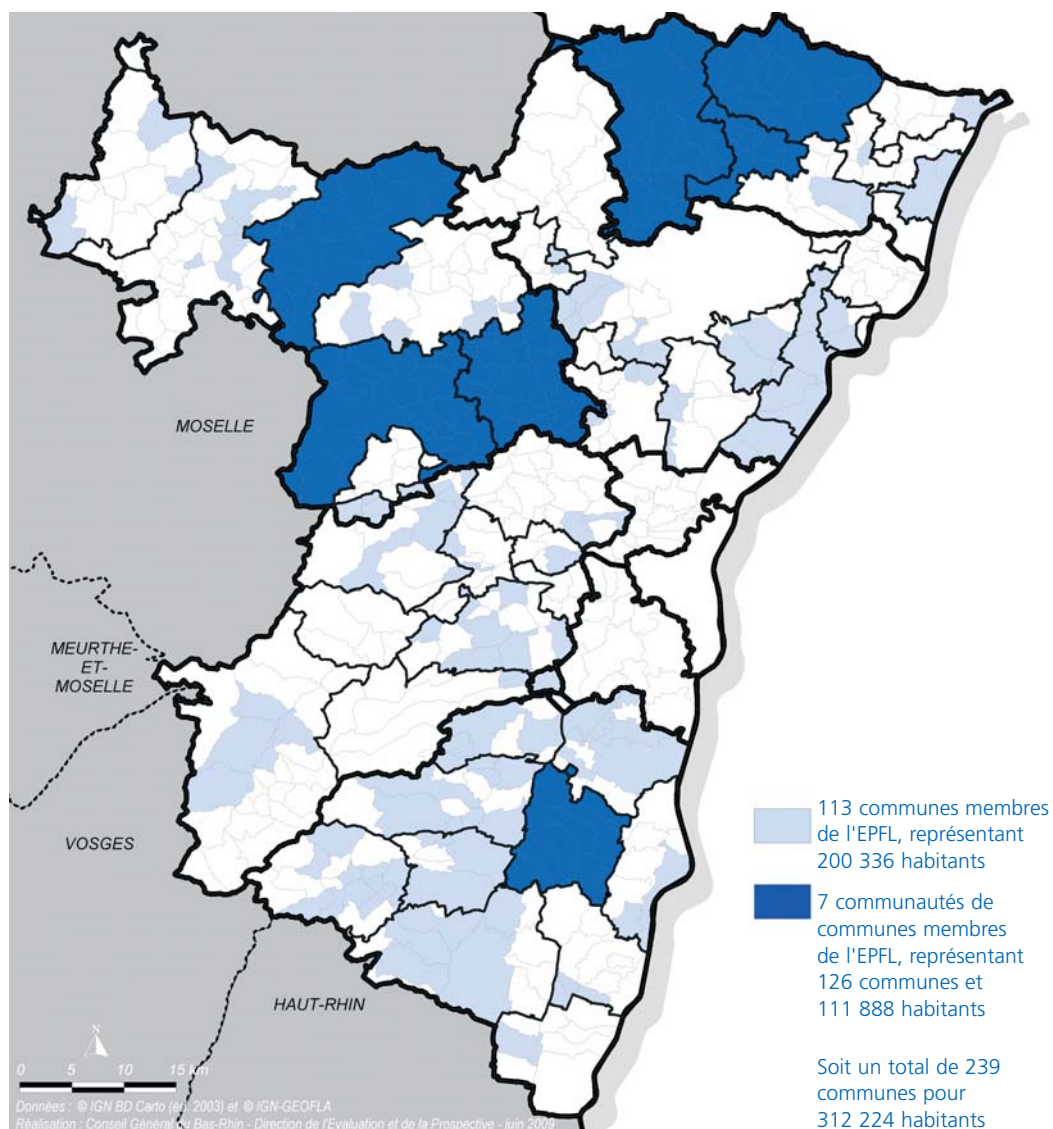
- ses membres : communes, EPCI et Conseil Général du Bas-Rhin ;
- communes appartenant aux EPCI membres ;
- leurs établissements publics ou regroupements ;
- toute personne publique appelée à intervenir sur l'aire d'intervention de l'EPF.

### > Principe du partenariat : avec qui travaille l'EPF ?

L'EPF est un des acteurs parmi d'autres en matière de foncier et de préparation des opérations d'aménagement et de développement des communes.

Il travaille en collaboration directe avec toutes collectivités intéressées ainsi que d'autres partenaires tels que des services de l'Etat (Domaine, Cadastre, Livre Foncier,...), notaires, SAFER, Chambres consulaires, syndicats mixtes de SCOT, agences d'urbanisme, aménageurs, bailleurs, financeurs,...

## Carte des membres



## L'EPF en termes de coûts et de moyens financiers

Une souplesse financière adaptée aux attentes des membres

### > Coût de l'adhésion à l'EPF pour la collectivité ?

L'adhésion est gratuite : pas de droit d'entrée, de cotisation annuelle ou de participation financière obligatoire, mais toute contribution volontaire est possible (subvention, don, legs...).

### > Recettes financières pour l'EPF ? Quid de la TSE ?

L'EPF est principalement financé par le produit des ventes de biens qu'il réalise, les emprunts qu'il contracte et le produit de la Taxe Spéciale d'Équipement - TSE (article 1607 bis du CGI). Cette **taxe spécifique dédiée à l'action foncière**, est **additionnelle aux 4 impôts locaux**. Son principe est accepté par délibération de ses membres dans leurs organes délibérants et son montant est voté annuellement en assemblée générale de l'EPF, dans la limite légale d'un plafond fixé à 20 € par habitant et par an. Pour 2009, la TSE rapportera près de 1,2 M€, soit environ 4 €/habitant.

| Prélèvement TSE en 2008 |                                         |                                                  |                                             |                               |
|-------------------------|-----------------------------------------|--------------------------------------------------|---------------------------------------------|-------------------------------|
|                         | Bases communales et EPCI membres (2007) | Part relative de chaque taxe /total des produits | Distribution du montant de TSE (4 €/hab/an) | Taux additionnel d'imposition |
| Taxe Habitation         | 248 665 213 €                           | 20 %                                             | 228 026 €                                   | 0,0917 %                      |
| Taxe Foncière bâti      | 263 811 204 €                           | 23 %                                             | 254 314 €                                   | 0,0964 %                      |
| Taxe Foncière non bâti  | 14 030 075 €                            | 5 %                                              | 2 218 €                                     | 0,3990 %                      |
| Taxe Professionnelle    | 588 066 670 €                           | 52 %                                             | 635 000 €                                   | 0,0999 %                      |
| <b>TOTAL</b>            | <b>1 114 573 162 €</b>                  | <b>100 %</b>                                     | <b>1 119 558 €</b>                          | <b>0,1004 %</b>               |

### > Budget et capacité d'intervention de l'EPF ?

Les capitaux de départ ont été apportés par le Conseil Général du Bas-Rhin à hauteur de 3,5 M€ en 2008, 1 M€ en 2009 et 1 M€ en 2010.

Le budget prévisionnel 2009 (6,4 M€) prévoit un **fonds d'intervention de 6,2 M€**. En fonction des besoins, il pourra éventuellement être abondé par décision modificative en faisant appel à l'emprunt.

### > Prix d'acquisition des biens par l'EPF ?

Conformément aux statuts, l'EPF acquiert des biens (bâtis ou non) **dans la limite de leur valeur vénale**, c'est-à-dire au prix fixé par le Service du Domaine. L'EPF doit assurer une transparence dans les coûts et à terme permettre de réguler le marché foncier. Il ne doit pas contribuer à alimenter la spéculation foncière.

Un nécessaire respect de la valeur vénale pour ne pas alimenter la spéculation foncière





### > Sur quelles bases faut-il aborder la valeur vénale et le prix du vendeur ?

L'EPF sollicite Service du Domaine, l'invite et accompagne l'inspecteur sur le terrain avec un représentant de la collectivité. Une discussion peut alors s'engager sur le projet poursuivi par la collectivité et les valeurs de références des biens du territoire.

De son côté, **la collectivité ne doit pas s'engager sur un prix auprès du vendeur avant d'avoir l'estimation domaniale**. C'est une fois cette valeur obtenue que s'engage la négociation sur le prix avec le vendeur.

### > Montants maximal et minimal d'intervention de l'EPF ?

Afin de permettre une intervention auprès du plus grand nombre de collectivités membres, l'EPF limite son intervention financière à des acquisitions d'un **montant maximum de 1,5 M€** par opération et/ou par collectivité membre.

Aussi, dans un souci de bonne gestion des financements publics, il est conseillé aux collectivités de ne faire appel à l'EPF que pour des projets de 10 000 € minimum.

### > Prix de revente des biens par l'EPF?

**La revente du bien se fait au prix d'achat**. Le coût est majoré des frais d'acquisition (notaire voire géomètre, agence immobilière, indemnités éventuelles...), des frais de gestion du bien (impôts, assurance, frais d'entretien ou de mise en sécurité du bien, voire déduction de loyers) et des frais de portage (variant entre 2 % l'an et le taux du marché).

### > Existe-t-il des frais d'intervention ou de portage de l'EPF ?

Oui, les frais d'intervention de l'EPF -autrement dits frais de portage- sont calculés au plus juste. Ils intègrent les taux d'intérêts que l'EPF aura éventuellement contractés pour l'emprunt.

Ils sont payables annuellement à date anniversaire de l'achat du bien sur la base du prix global.

**Les frais de portage sont fonction de la durée de portage** et donc variables dans le temps :

- 2 % par an les années 1 et 2 ;
- 3 % par an les années 3 et 4 ;
- Taux du marché + 0,5 % à partir de l'année 5.

### > Est-il possible de rembourser l'EPF en fin de portage du capital investi pour l'achat du bien ?

Oui, le remboursement du capital à terme dit **remboursement "in fine" est possible** mais uniquement **pour les portages jusqu'à 4 ans**. Afin de fluidifier les capacités financières de l'EPF, un remboursement du capital par annuités constantes sera demandé pour tout portage de 5 ans ou plus.

Des frais de portage réduits et fonction de la durée de portage

#### Prix de cession = Prix d'achat

- + **frais d'acquisition** : notaire, géomètre, agences (immobilière, diagnostic), indemnités (propriétaires, locataires, ayants droit)
- + **frais de gestion** : impôts et taxes, assurances, petits travaux (entretien, mise en sécurité ou mise aux normes,...)
- **loyers (éventuels)**
- + **frais de portage** : coût du portage par l'EPF.

> **Exemple d'acquisition réalisée par l'EPF :**

Ancienne ferme (maison d'habitation) avec dépendances (annexes et grange) et terrain (8,2 ares de prés) sise Rue Principale à Lorentzen : surface totale 14,5 ares.

Coût d'acquisition : 80 500 €.

Portage sur 4 ans.

Destination future : création de logements aidés et installation d'activités économiques.



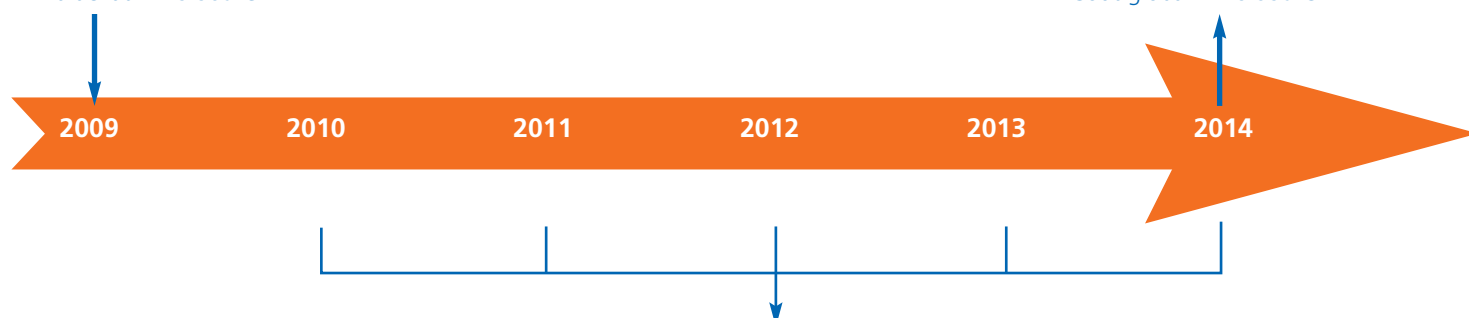
> **Estimation des coûts d'un bien porté par l'EPF pendant 5 ans**

Exemple : terrain "Quartier des Prés" à Molsheim - environ 70 ares - projet de développement de l'habitat.

Hypothèse : remboursement du capital à l'EPF par annuités sur 5 ans.

Acquisition par l'EPF  
Prix d'achat : **225 580 €**

Revente à la collectivité  
Coût global : **249 350 €**



Remboursement du capital par annuités (45 116 €/an)  
+ frais de portage annuels (18 010 € en totalité)  
+ frais d'acquisition et de gestion (5 760 € en totalité)

## Projets confiés à l'EPF : mode d'emploi

### > L'EPF peut-il acheter sur l'ensemble du Bas-Rhin ?

Non, l'EPF ne peut intervenir que sur le territoire des communes et intercommunalités membres.

**L'EPF n'opère que sur demande d'une collectivité membre** et doit obtenir l'avis favorable de la commune d'implantation du projet ou de l'opération d'acquisition (notamment si la maîtrise d'ouvrage est assurée par un autre opérateur).

### > L'EPF intervient-il sur l'ensemble du foncier de la commune ?

Non, l'EPF n'a pas vocation "à faire" tout le foncier des communes membres, il est en appui technique, juridique et/ou financier sur **certaines opérations jugées importantes ou prioritaires** par la collectivité et acceptées par l'EPF, car conformes aux axes d'intervention.

### > Conditions d'éligibilité des projets ? Qui décide sur les projets ?

Les communes ou intercommunalités membres proposent leur projet d'acquisition à l'EPF. Si c'est l'intercommunalité qui est membre, une commune peut solliciter l'EPF, mais un avis favorable de la structure intercommunale sera demandé.

Si une structure intercommunale demande à l'EPF d'intervenir sur un projet de maîtrise d'ouvrage intercommunale, l'avis favorable de la commune sur lequel intervient l'EPF sera requis.

L'EPF peut exceptionnellement intervenir pour le compte d'autres personnes publiques, à leur demande, et sur décision de son conseil d'administration.

**C'est le Conseil d'Administration de l'EPF qui est souverain quant aux décisions prises** sur l'ensemble des dossiers présentés.

### > Existe-t-il un cadre prioritaire et planificateur ?

Oui, l'EPF **élabore un Programme Pluriannuel d'Intervention (PPI)** qui permet tout à la fois de faire une projection financière des moyens disponibles sur 5 ans et de préciser les axes prioritaires d'intervention.

Le PPI 2009-2013 a été adopté par le Conseil d'Administration du 2 juillet 2008 : la capacité globale à intervenir est de 30 M€ pour la période avec une montée en puissance progressive. **Les 2 axes prioritaires de l'EPF sont le soutien aux opérations de développement de l'habitat notamment aidé et le développement économique**, qui totaliseront 80 % de la capacité d'intervention de l'EPF à échéance de 2013.



> Programme Pluriannuel d'Intervention 2009-2013

| Axes d'intervention          | Types d'intervention                                                                                                                      | Taux de répartition | Montant prévisionnel 2009-2013 |
|------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------|--------------------------------|
| Habitat                      | Biens destinés à la réalisation de programmes de logements répondant aux objectifs de production, notamment en matière de logements aidés | 40 %                | 12 M€                          |
| Développement économique     | Biens destinés au maintien ou à la création d'activités économiques                                                                       | 40 %                | 12 M€                          |
| Environnement                | Biens destinés à la protection, mise en valeur d'espaces naturels                                                                         | 5 %                 | 1,5 M€                         |
| Equipements collectifs       | Biens destinés à recevoir des équipements publics ou des aménagements portant sur des opérations d'intérêt général                        | 5 %                 | 1,5 M€                         |
| Infrastructures de transport | Biens destinés à des infrastructures de transport voire mesures compensatoires                                                            | 5 %                 | 1,5 M€                         |
| Réserves foncières           | Biens présentant un caractère stratégique ou situé dans un secteur à enjeux sans vocation ou destination prédéfinie                       | 5 %                 | 1,5 M€                         |
|                              | <b>TOTAL</b>                                                                                                                              | <b>100 %</b>        | <b>30 M€</b>                   |

Un fonds d'intervention foncière de 30 M€ au service des politiques publiques locales

Le conseil d'administration pourra, si nécessaire, réaménager les taux de répartition des types d'intervention.





### > Comment soumettre un projet à l'EPF ?

Suite à toute sollicitation d'intervention, l'EPF envoie un **dossier de candidature** qui comprend un questionnaire permettant de mieux appréhender la demande et une liste de pièces à fournir (plan parcellaire, matrice cadastrale, plan et règlement de zonage POS ou PLU,...).

Une rencontre est organisée avec le Directeur de l'EPF afin d'examiner la demande et convenir d'une solution de partenariat. Le dossier finalisé est alors soumis à l'avis du conseil d'administration de l'EPF. Une convention de portage foncier est rédigée et signée. L'acte de vente peut alors être signé entre les parties.

### > Existe-t-il un cadre contractuel ?

Oui, **une convention de portage foncier est systématiquement signée entre l'EPF et la collectivité**, qui détaille l'objet du programme, le projet poursuivi, la durée de portage, les conditions d'acquisition et de portage, notamment financières, et l'engagement de rachat du bien concerné en fin de période de portage.

### > L'EPF peut-il acheter des biens propriété de la commune ?

Non, l'EPF **n'a pas vocation à acquérir des biens d'ores et déjà propriété de la collectivité**, sauf en cas de préemption ou d'expropriation, où l'EPF peut acheter en relais de la collectivité.

### > L'EPF peut-il acheter des biens au moyen d'actes passés en la forme administrative ?

Lors de l'acquisition de terrains à des personnes privées, l'EPF doit passer ses actes chez le notaire. Lors de la revente à la collectivité, l'EPF peut préparer la rédaction des actes passés en la forme administrative.

### > L'EPF peut-il aménager des terrains ?

Non, l'EPF est chargé de l'acquisition et de la gestion des biens pour la durée où il est propriétaire.

**Il n'est pas aménageur** et doit donc céder le bien à la collectivité ou à toute autre structure désignée par ses soins au moment où démarrent les travaux d'aménagement de l'opération.

Pour autant, il a théoriquement le droit et la capacité d'intervenir sur le proto-aménagement (démolition, dépollution, remise en état d'un site) ainsi que sur de petits travaux sur les biens bâtis notamment si loués : mise aux normes, rafraîchissements...

### > L'EPF peut-il entreprendre des travaux ou laisser la collectivité les mener ?

L'EPF, contrairement aux collectivités, n'est pas assujéti au FCTVA, et donc devra refacturer tous travaux ou interventions (par le biais de prestataires) avec une TVA à 19,6 %.

Des **conventions de mise à disposition du bien pour travaux et/ou aménagement** sont toutefois possibles et pourront être conclues ponctuellement entre l'EPF et la collectivité demandeuse.

### > L'EPF peut-il céder le bien à une autre structure en fin de période de portage ?

Oui, l'EPF peut céder directement en fin de portage le bien à un organisme ou opérateur public ou para-public avec l'accord de la collectivité contractante.

Une convention  
de portage foncier en  
amont du projet  
d'aménagement

### > Quelle peut être la durée de portage des biens par l'EPF ?

La durée de portage est la période séparant la signature de l'acte au bénéfice de l'EPF et la signature de l'acte de rétrocession. Elle permet à la collectivité demandeuse de mener études, autorisations et/ou décisions nécessaires en amont de l'aménagement.

**La durée minimum de portage est de 2 ans** et il n'y a pas de durée maximale. Pour autant, l'EPF favorise financièrement les portages courts, sans pour autant être exclusif, afin de permettre une plus grande rotation des fonds entre les différents membres, la revente d'un bien générant une nouvelle recette pouvant être réinjectée dans une nouvelle opération d'une autre collectivité.

### > L'EPF intervient-il en matière de droit de préemption ?

**Oui, l'EPF peut préempter mais uniquement sur délégation du titulaire du droit de préemption.**

Il ne dispose pas d'un droit de préemption spécifique. Afin de faciliter la mise en œuvre de cette procédure, l'EPF apportera ses conseils à toute collectivité qui en fera la demande. Dans la majorité des cas, et au vu des délais très courts, la collectivité préempte si elle le juge opportun et l'EPF pourra porter le bien en relais le temps nécessaire à la réalisation du projet pour lequel la collectivité a préempté.

### > L'EPF intervient-il en matière d'expropriation ?

Oui, au même titre que pour la préemption, **l'EPF apporte une assistance à maîtrise d'ouvrage en matière d'expropriation** : information, conseils, appuis techniques et méthodologiques,...

Il pourra également acquérir et porter en fin de procédure les biens le temps nécessaire au montage de l'opération pour laquelle la collectivité a préempté.

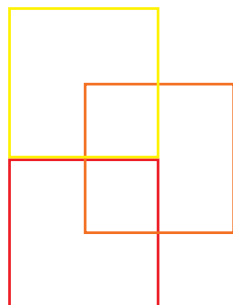
Ultérieurement, si les collectivités membres le souhaitent, l'EPF pourrait être désigné ponctuellement comme autorité expropriante dans la DUP et agir à ce titre à compter de l'Arrêté de DUP ; l'EPF serait alors directement bénéficiaire de l'expropriation sur autorisation du Préfet. Une convention serait signée avec la collectivité.

### > Pour résumer, quels sont les trois principaux avantages de l'EPF ?

- 1. Efficacité** par son professionnalisme (conseils et expertise), sa simplicité d'usage, sa réactivité et ses capacités financières.
- 2. Souplesse** par la liberté d'adhésion, sa polyvalence d'intervention et ses capacités d'évolution.
- 3. Efficience** par sa mutualisation de moyens au sein d'une petite structure, son action à coûts réduits, son cadre contractuel et planificateur et sa transparence des coûts.

Un  
accompagnement  
en matière de  
préemption et  
d'expropriation





#### Contacts

- > Président : Joseph OSTERMANN
- > Directeur : Benoît GAUGLER
- > Assistante de direction : Estelle ESCHENLOHR



**info+**

> [www.epf67.fr](http://www.epf67.fr) (prochainement)

ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DU BAS-RHIN

Hôtel du Département - Place du Quartier Blanc - 67964 Strasbourg Cedex 9  
Tél. 03 69 20 75 53 - Fax 03 69 20 75 63 - Courriel : [contact@epf67.fr](mailto:contact@epf67.fr)